

Mainz – Mombach

Charmantes, unterkellertes Reihenmittelhaus mit Gestaltungspotential & Garten in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24017033



www.von-poll.com

???? ??????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 100,93 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 228 m²

??????? ?????????: 24017033 - 55120 Mainz – Mombach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 24017033 - 55120 Mainz – Mombach

?? ??? ??????

???????? ?????????	24017033
??????????	ca. 100,93 m ²
?????????????? ??	???????? ?? ?? ????????
????????	4
???????????? ??	3
????????	
????????	1
???? ?????????????	1963
????? ?????????????	1 x ??????

????? ??????	450.000 EUR
?????	
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ?????????????	2002
???????????????????? ?????	ca. 46 m ²
??????	???????, WC ????????????, ?????, ???????????????? ???????, ????????

???????? ??????????: 24017033 - 55120 Mainz – Mombach

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ??????????	197.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	02.06.2034	?????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????		

???????? ??????????: 24017033 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????



??????? ???????? : 24017033 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????



??????? ???????? : 24017033 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

??????? ???????? : 24017033 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????



??????? ???????? : 24017033 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????



??????? ???????? : 24017033 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????



??????? ?????????: 24017033 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06131 - 97 204 0

Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz | mainz@von-poll.com

??????? ?????????: 24017033 - 55120 Mainz – Mombach

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller
Besichtigungen – dank neuester
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,
wir informieren Sie:

T.: 06131 - 97 204 0

www.von-poll.com/mainz

??????? ?????????: 24017033 - 55120 Mainz – Mombach

??? ?????? ???????????

Das charmante Reihemittelhaus aus dem Jahr 1963 bietet eine Wohnfläche von ca. 100 m² und eine Nutzfläche von ca. 46 m² mit Potential zum Ausbau auf einem Grundstück von ca. 228 m². Nachdem Sie ihren PKW in der Garage geparkt haben erreichen Sie über einen kleinen Vorgarten mit Treppe den Eingangsbereich Ihres neuen Zuhauses. Eintreten in den Flur haben Sie Gelegenheit Jacke und Schuhe abzulegen und gelangen direkt in die gutgeschnittene Küche, die im Jahr 2002 renoviert wurde und mit einer Einbauküche samt Elektrogeräten ausgestattet ist. Der, durch die bodentiefen Fensterelemente, lichtdurchflutete Wohn-/ Essbereich, lädt zum Verweilen mit der Familie ein. Von hieraus gelangen Sie auch auf die sonnenverwöhnte Terrasse mit Markise und den südlich gelegenen Garten, der Raum für Ihren grünen Daumen lässt und Platz zum Spielen für die Kinder. Das Erdgeschoss wird durch ein Gäste-WC im Eingangsbereich ergänzt. Die Treppe hinauf, überzeugt das 1. Obergeschoss mit zwei ca. 10 m² und einem ca. 17 m² großen Zimmer und einem Tageslichtbad mit Badewanne. Vom größten, lichtdurchfluteten Schlafzimmer aus gelangt man auf den Balkon mit Blick über den Garten. Um weiteren Wohnraum zu schaffen eignet sich das Dachgeschoss perfekt, welches Ihnen nach einem Ausbau weitere Räumlichkeiten bieten könnte. Das Raumangebot dieses Reihemittelhaus wird durch die Nutzfläche im Kellergeschoss, durch ein wohnlich ausgebautes Gästezimmer, einen Waschraum mit Zugang zum Garten, Heizungsraum und einen weiteren Kellerraum komplettiert. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen, sodass Erholung und Alltagsnähe perfekt miteinander vereint werden. Einkaufsmöglichkeiten, aber auch ein Naturschutzgebiet liegen in näherer Umgebung. Hier lässt sich bei Spaziergängen mit der Familie die Natur genießen. Insgesamt präsentiert sich das Reihemittelhaus als solide und vielseitige Immobilie mit Renovierungsbedarf. Durch die individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und das Potenzial für zusätzlichen Wohnraum bietet es eine attraktive Grundlage für ein Zuhause zum Wohlfühlen. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und kontaktieren Sie uns noch heute! Wir freuen uns Sie bei einer persönlichen Begehung der Immobilie kennenzulernen.

??????? ?????????: 24017033 - 55120 Mainz – Mombach

????????????????? ??? ??????????

- Einbauküche
- Einbauschränk im Eingangsbereich
- Terrasse mit Markise
- Fenster Doppelverglasung Holz- & Kunststoff
- Garten
- Sandkasten
- Gartenhaus
- Balkon
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Gäste-WC
- ausbaufähiger Dachboden
- unterkellert
- Garage

??????? ?????????: 24017033 - 55120 Mainz – Mombach

??? ??? ??? ???????????

Die Liegenschaft befindet sich in Mombach im Norden von Mainz in unmittelbarer Nähe zum Rheinufer. Im Süden an Gonsenheim und im Osten an die Neustadt grenzend, zeichnet sich Mombach durch die Nähe zu Naturschutz- und Waldgebieten und eine gute Infrastruktur aus. Der historisch gewachsene Stadtteil bietet seinen Bewohnern kulturelle Möglichkeiten, ein aktives Vereinsleben (z.B. die mit Begeisterung gelebte Fastnacht) und vielfältige Sportmöglichkeiten, u.a. Rad- und Wanderwege sowie ein Hallen- und Freibad. In der Halle 45 finden regelmäßig Konzerte statt und wer einfach nur entspannen möchte, kann dies am angrenzenden Rheinufer tun. Für den täglichen Bedarf ist mit großen Supermärkten, Baumärkten, Schulen, Kindergärten und Apotheken bestens gesorgt. Die gute Verkehrsanbindung an die Innenstadt und die Autobahn machen Mombach zu einem attraktiven Stadtteil der Landeshauptstadt Mainz.

Verkehrsanbindung: Mombach zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an das Straßen- und Schienennetz aus. So verkehren in Mombach mehrere Bus- und Straßenbahnlinien und es gibt einen Bahnhof. Wer gerne mit dem Auto fährt, ist in wenigen Minuten in der Mainzer Innenstadt und durch die günstigen Anbindungen an die Autobahnen A643, A66 und A60 schnell auf den Fernstraßen in alle wichtigen Richtungen. Besonders gut ist die Anbindung über die Schiene: Von Mombach aus erreicht man mit der Bahn Mainz, Alzey, Bingen und Koblenz.

??????? ?????????: 24017033 - 55120 Mainz – Mombach

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 197.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24017033 - 55120 Mainz – Mombach

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Rheinstraße 33 Mainz
E-Mail: mainz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com